

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 263.253 du 12 mai 2025

A. 235.695/XIII-9560

En cause : **la ville de Châtelet**,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Yves-Alexandre HUBERT, avocat,
rue du Palais 14
6000 Charleroi,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 15 février 2022, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 17 décembre 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à F.D. un permis d'urbanisme, sous conditions, ayant pour objet la transformation d'un container en abri de jardin et en abri pour animal sur un bien sis rue Solvay, 73 à Châtelet.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Ambre Vassart, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 25 mars 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 mai 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Yves-Alexandre Hubert, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Ambre Vassart, auditeur, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 14 avril 2021, F.D. introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Châtelet ayant pour objet la transformation d'un container en abri de jardin et en abri pour animal sur un bien sis rue Solvay, 73, cadastré Bouffioulx, division 4, section A, n° 262 V.

La parcelle concernée se trouve dans le périmètre d'un permis de lotir, délivré le 16 mai 2005 par le collège communal de la ville de Châtelet.

Il est accusé réception de dossier complet le 2 juin 2021.

4. Le 24 juin 2021, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) de Châtelet émet un avis favorable conditionnel.

5. Du 16 au 30 juin 2021, une annonce de projet est organisée. Elle suscite le dépôt de deux réclamations.

6. Le 27 juillet 2021, le service urbanisme de la ville de Châtelet émet un avis défavorable.

7. Le 12 août 2021, le collège communal refuse de délivrer le permis d'urbanisme.

8. Le 17 septembre 2021, F.D. introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision de refus.

9. Le 12 novembre 2021, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à une audition, un avis favorable.

10. Le 17 décembre 2021, le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous condition, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

11. Le moyen unique est pris de la violation des prescriptions à valeur indicative du permis d'urbanisation délivré le 16 mai 2005 par le collège communal relatives à la zone de cours et jardins, des articles D.IV.5, D.IV.53, D.IV.114 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, « en ce qu'il implique l'examen complet des circonstances de la cause et du devoir de minutie ».

12. Dans une première branche, la partie requérante expose que le projet autorisé par l'acte attaqué est repris en zone de cours et jardin dans le permis de lotir, délivré le 16 mai 2005 par le collège communal, devenu permis d'urbanisation.

Si elle observe que l'auteur de l'acte attaqué a relevé deux écarts aux prescriptions du permis d'urbanisation « en ce que le container transformé présente une emprise au sol de 30 m² et une toiture plate » et les autorise, elle lui reproche de ne pas avoir identifié que le projet s'écarte aussi des prescriptions relatives à la zone de cours et jardin en ce qu'il prévoit la transformation du container non seulement en abri de jardin, mais encore pour partie en abri pour animal. Elle fait valoir qu'un abri pour animaux n'est pas un abri de jardin et que sa construction n'est par conséquent pas autorisée par les prescriptions du permis d'urbanisation relatives à la zone de cours et jardin.

Elle en infère que l'autorité délivrante a accordé un permis d'urbanisme sans identifier tous les écarts au permis d'urbanisation, en méconnaissance de

l'article D.IV.5 du CoDT, ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée et de l'article D.IV.53 du CoDT. Elle considère que cette absence d'identification d'un écart démontre que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas procédé à un examen complet des circonstances de la cause et n'a pas statué en parfaite connaissance de cause, en violation du principe général de bonne administration et du devoir de minutie.

13. Dans une seconde branche, elle relève qu'à la suite de l'avis du 24 juin 2021 de la CCATM, faisant valoir que « le volume devra être entouré d'un écran de verdure », le service urbanisme a, après analyse des réclamations émises lors de l'annonce de projet, proposé d'imposer l'aménagement d'un tel écran comme condition à la délivrance du permis. Elle estime que cet aménagement touche à l'intégration au cadre existant et, par conséquent, au bon aménagement des lieux.

Elle est d'avis que l'acte attaqué est contradictoire en considérant que « les remarques formulées lors de l'annonce de projet et les réponses y apportées par le Collège communal, qui sont pertinentes et partagées par l'autorité », tout en n'imposant pas comme condition, aux termes de son dispositif, l'aménagement de cet écran de verdure. Elle estime qu'il n'est pas possible de comprendre, à la lecture de l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles l'autorité délivrante s'est écartée des avis de la CCATM et du service urbanisme. Elle fait valoir qu'une telle motivation est inadéquate et méconnaît l'article D.IV.53 du CoDT et les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée. Elle expose que, compte tenu de la contradiction entre les motifs et le dispositif, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé.

B. Le mémoire en réplique

14. Sur la première branche, elle fait valoir que la circonstance que le collège communal n'a pas non plus identifié l'écart est irrelevante dans la mesure où il a refusé le permis en s'écartant de l'analyse du service urbanisme. Elle considère qu'en tout état de cause, par son recours, elle met en œuvre l'intérêt communal dans sa dimension spatiale et environnementale et n'agit pas en exécution d'une loi de police spéciale, comme le fait le collège communal qui exerce une compétence attribuée par le CoDT, de sorte qu'elle n'assure pas le même intérêt que celui-ci.

15. Concernant la seconde branche, elle précise que la décision de première instance du 12 août 2021 comprend un « avis et [une] appréciation du service Urbanisme » – divisé en quatre parties : les écarts, l'analyse des réclamations, l'analyse de la pétition et une conclusion –, ainsi qu'une analyse du collège communal qui contient les motifs pour lesquels il ne suit pas l'avis du service. Elle estime que cette analyse du collège communal ne comporte aucune

réponse aux réclamations permettant de comprendre les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues. Elle soutient qu'au contraire, le collège communal admet le bien-fondé de plusieurs d'entre elles.

Elle considère que l'acte attaqué opère un renvoi à l'avis du service urbanisme, ce qui lui paraît sensé dès lors qu'il y était conclu à l'octroi du permis. Elle fait valoir que l'acte attaqué ne peut, en revanche, être interprété comme se référant à l'analyse du collège communal. Elle soutient, à titre subsidiaire, que s'il fallait lire que l'acte attaqué renvoie uniquement aux analyses des réclamations et de la pétition, il ne permettrait pas de comprendre les raisons pour lesquelles la condition n'a pas été imposée, alors que la CCATM et le service urbanisme l'ont préconisée « compte tenu du conflit qui règne avec le voisin ».

IV.2. Examen

IV.2.1. Première branche

16. L'article D.IV.114 du CoDT prévoit que les permis de lotir en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code deviennent des permis d'urbanisation et acquièrent une valeur indicative.

L'article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, dispose comme il suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
 - 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
 - 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Aux termes de cette disposition, un permis d'urbanisme peut s'écarter d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation – adéquate – qui démontre, d'une part, que le projet ne compromet pas les objectifs du guide ou du permis d'urbanisation et, d'autre part, qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non. L'importance de cette motivation dépend de la nature et de l'ampleur de l'écart admis.

L'absence éventuelle de référence, dans la décision autorisant un écart, à l'article D.IV.5 du CoDT ou aux dispositions du document à valeur indicative dont

le projet s'écarter, n'implique pas nécessairement que son auteur a omis de procéder concrètement à la vérification du respect des conditions qui sont prescrites par le CoDT. Encore faut-il que les motifs de l'acte établissent qu'une telle analyse est manquante ou déficiente.

Concernant la première condition, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée, sous la réserve des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

17. Le permis d'urbanisation prévoit ce qui suit :

« VI. Zone de cours et jardin :

A. Dans cette zone, une seule construction est permise par parcelle, à choisir parmi les cas suivants :

1. Un abri de jardin d'une superficie maximum de 20 m², répondant aux conditions suivantes
 - 1.1 distance entre l'abri et la limite parcellaire de fond 1,90 m minimum
 - 1.2 distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales 1,90 m minimum
 - 1.3 hauteur maximum sous corniche : 2,50 m
 - 1.4 hauteur maximum au faite : 3,50 m
 - 1.5 les matériaux suivants seront utilisés : matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois traité de ton brun foncé, la toiture sera à deux versants.

2. Une serre ou une véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale à condition :
- qu'elle se situe dans le prolongement du bâtiment, dans les limites de la zone constructible
 - qu'elle ne comporte qu'un seul niveau
 - que la profondeur ne dépasse pas 3.50 m
 - que la toiture et la face arrière soient constituées de vitrage transparent ».

Aucune autre construction n'est autorisée par le permis d'urbanisation dans la zone de cours et jardin.

18.1. En l'espèce, il ressort des plans déposés dans le cadre de la demande de permis qu'un tiers de la surface de l'abri (10 m² sur 30 m² de surface totale) est destiné à l'aménagement d'un enclos composé d'un grillage en galvanisé en vue de la détention d'un animal.

Il s'ensuit que le projet ne se limite pas à autoriser un abri de jardin mais porte partiellement sur la création d'un espace dédié à la détention d'un animal et se compose d'une structure spécifique organisée en deux parties, l'une consacrée exclusivement à l'abri de jardin, la seconde à l'abri pour animal.

L'acte attaqué autorise ainsi un projet qui s'écarte des indications visées au point VI précité du permis d'urbanisation, dont l'admissibilité devait être motivée conformément à l'article D.IV.5 du CoDT.

La circonstance que le collège communal n'ait pas identifié lui-même cet écart au permis d'urbanisation n'énervé pas les enseignements qui précèdent, ni ne remet en cause l'intérêt à soulever cette irrégularité dans le chef de la partie requérante, à partir du moment où le collège communal a décidé de refuser le permis sollicité pour un autre motif.

18.2. Concernant la motivation de l'admissibilité de l'écart précité, après avoir rappelé la situation du bien, les dispositions applicables – dont l'article D.IV.5 du CoDT – et reproduit l'avis de la CCATM, la décision du collège communal et l'avis favorable de la CAR, l'acte attaqué comporte les motifs propres suivants :

« Considérant que l'objet de la demande vise le placement d'un container dans le jardin d'une habitation et sa transformation en abri de jardin et abri pour animaux ;

Considérant que le futur abri de jardin est implanté à moins de 50 m 00 en retrait par rapport à l'alignement ; que la façade avant s'implante en recul de ce dernier de 42 m 50 ; que la profondeur de cette construction est de 2 m 50 soit un recul de la façade arrière de ce même alignement de 45 m 00 ; que l'emprise au sol est de $L = 12\text{ m }00 \times 1 = 2\text{ m }50$ soit 30 m² ; que la façade latérale gauche de l'abri s'implante avec un recul latéral de 11 m 00 par rapport à la limite parcellaire latérale gauche du bien ;

Considérant que les reculs ayant été mis en place pour l'implantation de l'ouvrage permettent d'éviter toute proximité et encore moins de promiscuité par rapport aux constructions voisines afin de l'isoler au milieu de la largeur du bien à cet endroit de la zone arrière ; que ces reculs permettent à l'ouvrage d'être très peu visible depuis la voirie référente ;

Considérant que l'ouvrage conserve après sa transformation sa volumétrie initiale soit un parallélépipède rectangle à toiture plate ;

Considérant qu'en matière d'égouttage, les eaux pluviales en provenance de la toiture sont évacuées sur le terrain naturel ;

Considérant qu'il convient de réserver à la couverture de toiture (tôle) l'application d'une peinture *ad hoc* de ton anthracite pour plus d'intégration ;

Considérant les remarques formulées lors de l'annonce de projet et les réponses y apportées par le Collège communal, qui sont pertinentes et partagées par l'autorité ; que les éléments de la décision du Collège sur ce point sont repris ci-dessus ;

Considérant que les objectifs du permis d'urbanisation, quant à la zone de cours et jardin, sont d'admettre des volumes de faible superficie, à distance des limites parcellaires ; que les écarts quant à la superficie du projet (30 m²) et à la toiture plate ne compromettent pas ces objectifs au vu des distances et reculs pour implanter l'ouvrage, de la neutralité des teintes retenues pour l'habillage des façades et de la volumétrie basse (gabarit R + T) à toiture plate ; que par ailleurs, ce volume aux formes longilignes et aux matériaux de parement en bois s'harmonise dans le contexte de cours et jardins à cet endroit et de ce fait contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ».

Par les motifs qui précèdent, l'auteur de l'acte attaqué identifie comme étant constitutif d'un objectif du permis d'urbanisation, quant à la zone de cours et jardin, le fait d'« admettre des volumes de faible superficie, à distance des limites parcellaires ». La partie requérante ne soutient pas que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en dégageant un tel objectif des prescriptions indicatives du permis d'urbanisation.

L'auteur de l'acte attaqué relève également que le projet vise la transformation du container « en abri de jardin et abri pour animaux ». Il explicite ensuite la volumétrie du projet, ainsi que sa distance avec la limite parcellaire. Il estime que le volume considéré, au vu de ses spécificités, « s'harmonise dans le contexte de cours et jardins à cet endroit et de ce fait contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ». La partie requérante ne critique pas spécifiquement cette motivation. Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué explicite à suffisance en quoi il estime que le projet en tant qu'il admet la transformation du container en partie en « abri pour animaux » ne compromet pas l'objectif identifié du permis d'urbanisation.

La première branche du moyen unique n'est pas fondée.

IV.2.2. Seconde branche

19. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme il suit :

- « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de cet article rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. L'objectif poursuivi par l'obligation de motivation formelle est, du point de vue de l'administré, de lui permettre de connaître immédiatement les motifs qui sous-tendent la décision qui le concerne et d'ainsi pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de contester cette décision. Cette motivation doit donc permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. En tout cas, l'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

La motivation formelle d'une décision administrative doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenues sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs émis lors de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations formulées et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à passer outre, au moins partiellement, à ces observations et à s'écarter, le cas échéant, d'avis antérieurement intervenus sur la demande.

20. En l'espèce, après avoir reproduit l'avis favorable de la CCATM, l'acte attaqué duplique la décision du collège communal, qui comporte la motivation suivante :

« Considérant que la décision dont recours est notamment motivée comme suit :

“ Analyse des réclamations

Le premier point porte sur le placement du container sur la parcelle sans aucune autorisation, Le container a été placé sur la parcelle lors de la construction du bâtiment afin de bénéficier d'un local de rangement pour filage. Cet élément est dès lors considéré comme une construction provisoire d'infrastructure de chantier et ce en application de l'article 262 point 10 du CWATUP (permis d'urbanisme pour la construction du bâtiment délivré sous la législation du CWATUP). Le placement de celui-ci était dès lors dispensé du permis d'urbanisme.

Le deuxième point porte sur le non-respect de la mise en demeure pour l'enlèvement du container. Comme mentionné ci-avant, le container a été placé pour les travaux de construction du bâtiment qui se sont poursuivis de manière continue, Suite à une réunion de conciliation avec les propriétaires de la parcelle située à gauche du bien, le container devait être enfoui (réalisation d'une piscine) ou enlevé dans le courant de l'année 2021. Force est de constater que le demandeur a opté pour une toute autre solution visant la transformation du container en un abri pour chien et un abri de jardin (objet de la demande).

Le troisième point concerne l'orientation du container, dans la direction de la parcelle voisine (parcelle située à gauche du projet). Au regard du plan d'implantation joint à la demande, le container serait placé à 11 m de la limite latérale gauche de la parcelle. Celui-ci ne serait en aucun cas dans l'axe de la construction voisine.

Le quatrième point est relatif à la modification du relief du sol qui aurait été réalisée par le demandeur, Celui-ci aurait placé son niveau du terrain naturel en relation avec le niveau de la voirie, Cette modification ne fait pas partie de l'objet de la demande, Néanmoins, cet élément a fait l'objet d'un terrain d'entente lors de la réunion de concertation du 05/04/2019.

Le cinquième point concerne l'abattage d'arbres à l'arrière de la parcelle. Cet élément ne fait pas partie de l'objet de la demande et relève du conflit de voisinage entre les deux parties, De plus, aucun signalement d'abattage n'a été renseigné à l'Administration.

Le sixième point concerne la construction du mur de clôture sans autorisation et qui empiète sur la parcelle voisine. En date du 18/05/2021, il a été confirmé au demandeur que la construction du mur de clôture établi sur la limite latérale gauche de la parcelle était dispensée du permis d'urbanisme en application de l'article R.IV.I-1 point M1 du CoDT. Le mur présente une hauteur de 0,70 m et une fonction de 'mur de soutènement' puisqu'il soutient les terres de la parcelle voisines. En ce qui concerne le problème relatif à l'empiètement du mur sur la parcelle voisine, celui-ci relève davantage du droit civil que de l'urbanisme : il ne peut donc être considéré comme pertinent dans le cadre de la présente analyse.

Le septième point est relatif au libellé mentionné sur l'affiche d'annonce de projet qui ne reflète pas l'objet de la demande. L'annonce de projet réalisée

dans le cadre de la réalisation du projet a joué son rôle d'information. Si le libellé est sujet à interprétation, celui-ci reste suffisant pour informer le public de travaux projetés sur la parcelle du demandeur. En outre, cette annonce de projet a permis aux réclamants la consultation du dossier à l'Administration communale.

Le huitième point est relatif à la transformation du container, qui dénaturerait le paysage naturel et verdoyant. Le service Urbanisme estime cette interprétation discutable. L'habillage du container avec un bardage en bois et son implantation à l'arrière du bâtiment principal lui permettraient d'être en relation avec le cadre des lieux. L'impact du container ainsi transformé serait similaire à celui généré par un quelconque autre volume placé dans la zone de cours et jardin de l'habitation.

(...)

Les personnes ayant contresignées la pétition estiment qu'un container maritime n'a pas sa place dans le quartier rural. Le projet serait situé en zone d'habitat et en bordure avec la zone d'espaces verts située sur la partie arrière du terrain. Tout comme mentionné ci-avant, le container, après transformation, trouverait sa place dans le cadre bâti. Son gabarit ne serait pas de nature à nuire au bon aménagement des lieux.

Conclusion

Il est démontré ci-avant que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT seraient rencontrées. Au vu de ce qui précède, les travaux projetés respecteraient le bon aménagement des paysages bâti et non bâti et ne compromettraient pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation. Le point VI, A1 de ces prescriptions autorise le placement d'un abri de jardin de 20 m² dans la zone de cours et jardin, avec des élévations traitées en bois. Par le placement de la finition en bardage en bois, le container subirait une transformation répondant à cet élément. La surface totale du container serait adaptée à la surface de la parcelle disponible à l'arrière du bâtiment. Les dégagements latéraux seraient plus que suffisants pour ne pas compromettre le cadre de vie des habitants des parcelles voisines.

Il est également démontré que les différents points mentionnés dans les lettres de réclamation et la pétition ne sont pas pertinents. Le bâtiment principal est implanté en ordre ouvert et la surface de terrain disponible à l'arrière de celui-ci est plus que suffisante pour permettre le placement du volume et son intégration dans l'environnement immédiat.

Le service Urbanisme estime l'avis de la CCATM pertinent. Le projet permettrait une reconversion adéquate d'un container. Celui-ci serait implanté à 11 m minimum de la limite latérale gauche de la parcelle et sur la limite entre la zone d'habitat et la zone d'espaces verts déterminées par le plan de secteur. L'abri pour chien serait situé à 27 m de la façade arrière de l'habitation du voisin. Une attention particulière devra être apportée au bardage en bois, à sa pose et sa finition. Celui-ci devra permettre une intégration optimale du volume dans le cadre bâti et non bâti. Compte tenu du conflit qui règne avec le voisin, les travaux devront être exécutés dans un délai strict et en plus de proposer une finition exemplaire, le volume devra être entouré d'un écran de verdure. La condition s'impose.

Analyse du Collège communal

Malgré les éléments favorables développés par le service Urbanisme, le Collège communal, en analyse du dossier, estime que le placement du

container dans la zone de cours et jardins de l'habitation doit être régularisé et ce avant de procéder à son éventuelle transformation.

En effet, le container a été placé sur la parcelle lors de la construction du bâtiment afin de bénéficier d'un local de rangement pour l'outillage, Cet élément n'a pas été enlevé à la fin des travaux et constitue une infraction urbanistique. L'objet de la présente demande ne vise en aucun cas la régularisation de l'implantation du container. La transformation d'un élément placé illégalement ne peut être autorisée.

De plus, contrairement à l'avis du service Urbanisme, le placement du container dans la zone arrière de l'habitation ne trouverait pas sa place dans le cadre bâti. La finition exemplaire imposée par le service Urbanisme serait un élément sujet à interprétation pouvant conduire à un résultat peu acceptable pour le cadre bâti. Même avec une finition exemplaire, ce type d'élément ne peut être maintenu sur la parcelle de terrain.

Au vu de ce qui précède, le service Urbanisme propose au Collège communal de refuser le permis d'urbanisme" ».

Ensuite, après avoir reproduit l'avis favorable du 12 novembre 2021 de la CAR, l'acte attaqué reprend les motifs propres déjà rappelés sous le point 18.2.

En faisant valoir que « les remarques formulées lors de l'annonce de projet et les réponses y apportées par le Collège communal [...] sont pertinentes et partagées par l'autorité » et que « les éléments de la décision du Collège sur ce point sont repris ci-dessus », l'autorité délivrante ne se réfère pas à l'avis de la CCATM, ni à l'avis du service urbanisme en tant qu'il préconise l'aménagement d'un écran de verdure mais uniquement aux observations formulées lors de l'annonce de projet et aux réponses données par le collège communal dans sa décision du 12 août 2021. Si ce renvoi est peu clair, il reste que l'acte attaqué se poursuit par le considérant suivant :

« Considérant que les objectifs du permis d'urbanisation, quant à la zone de cours et jardin, sont d'admettre des volumes de faible superficie, à distance des limites parcellaires ; que les écarts quant à la superficie du projet (30 m²) et à la toiture plate ne compromettent pas ces objectifs au vu des distances et reculs pour implanter l'ouvrage, de la neutralité des teintes retenues pour l'habillage des façades et de la volumétrie basse (gabarit R + T) à toiture plate ; que par ailleurs, ce volume aux formes longilignes et aux matériaux de parement en bois s'harmonise dans le contexte de cours et jardins à cet endroit et de ce fait contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ».

Il ressort de ce considérant que l'autorité délivrante a estimé que le container présente un « volume aux formes longilignes » et est composé de « matériaux de parement en bois [qui] s'harmonise[nt] dans le contexte de cours et jardins à cet endroit et de ce fait contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ». Par ces considérations, l'auteur de l'acte attaqué expose à suffisance pourquoi il estime ne pas devoir, au rebours des avis de la CCATM et du service urbanisme, imposer un écran de verdure.

Il en résulte que le caractère peu clair du motif selon lequel « les remarques formulées lors de l'annonce de projet et les réponses y apportées par le Collège communal [...] sont pertinentes et partagées par l'autorité » est sans incidence sur le fait que l'acte attaqué comporte, par ailleurs, une motivation suffisante quant à l'écran de verdure.

La seconde branche n'est pas fondée.

21. Il s'ensuit que le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

22. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 mai 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders